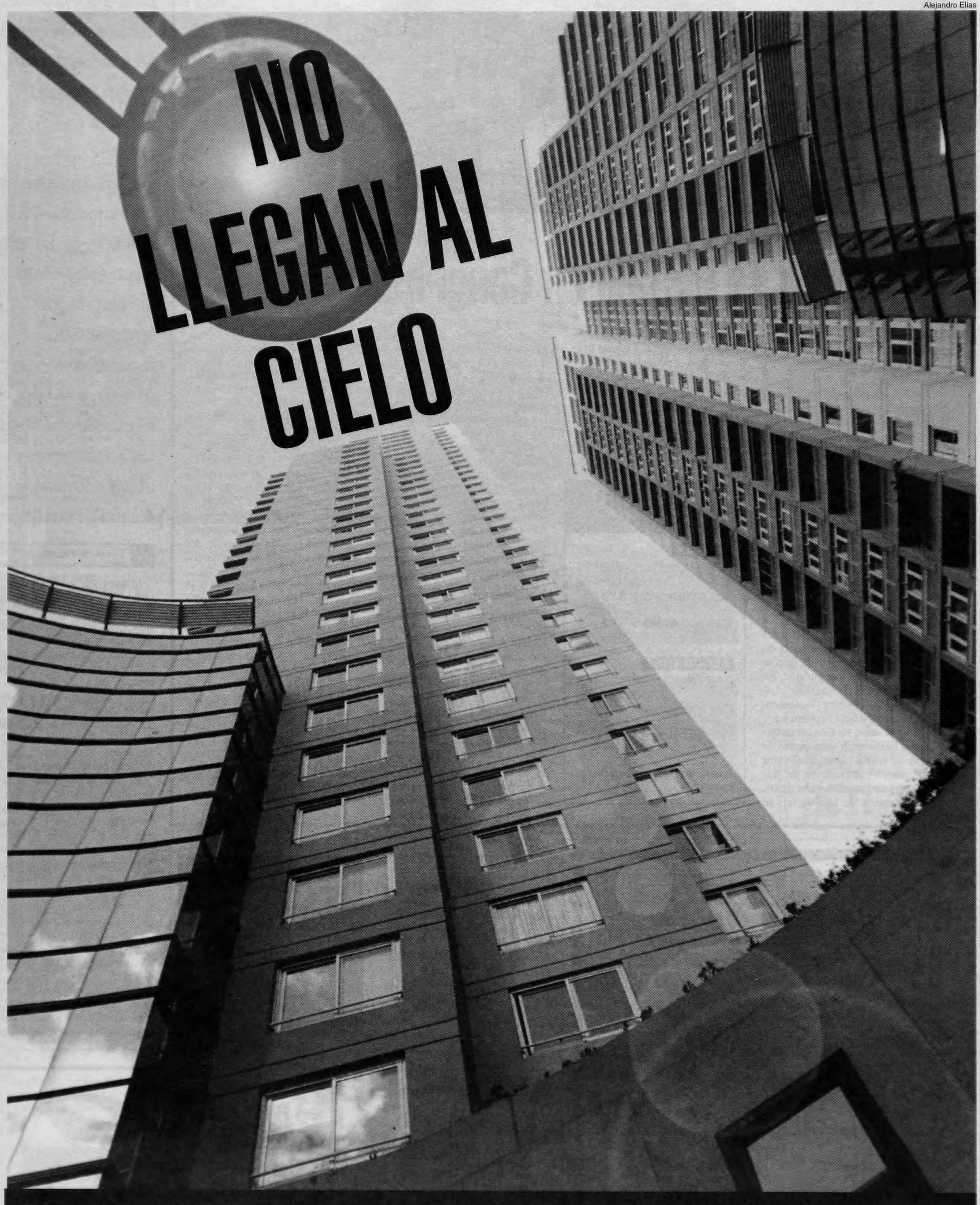


Por los barrios

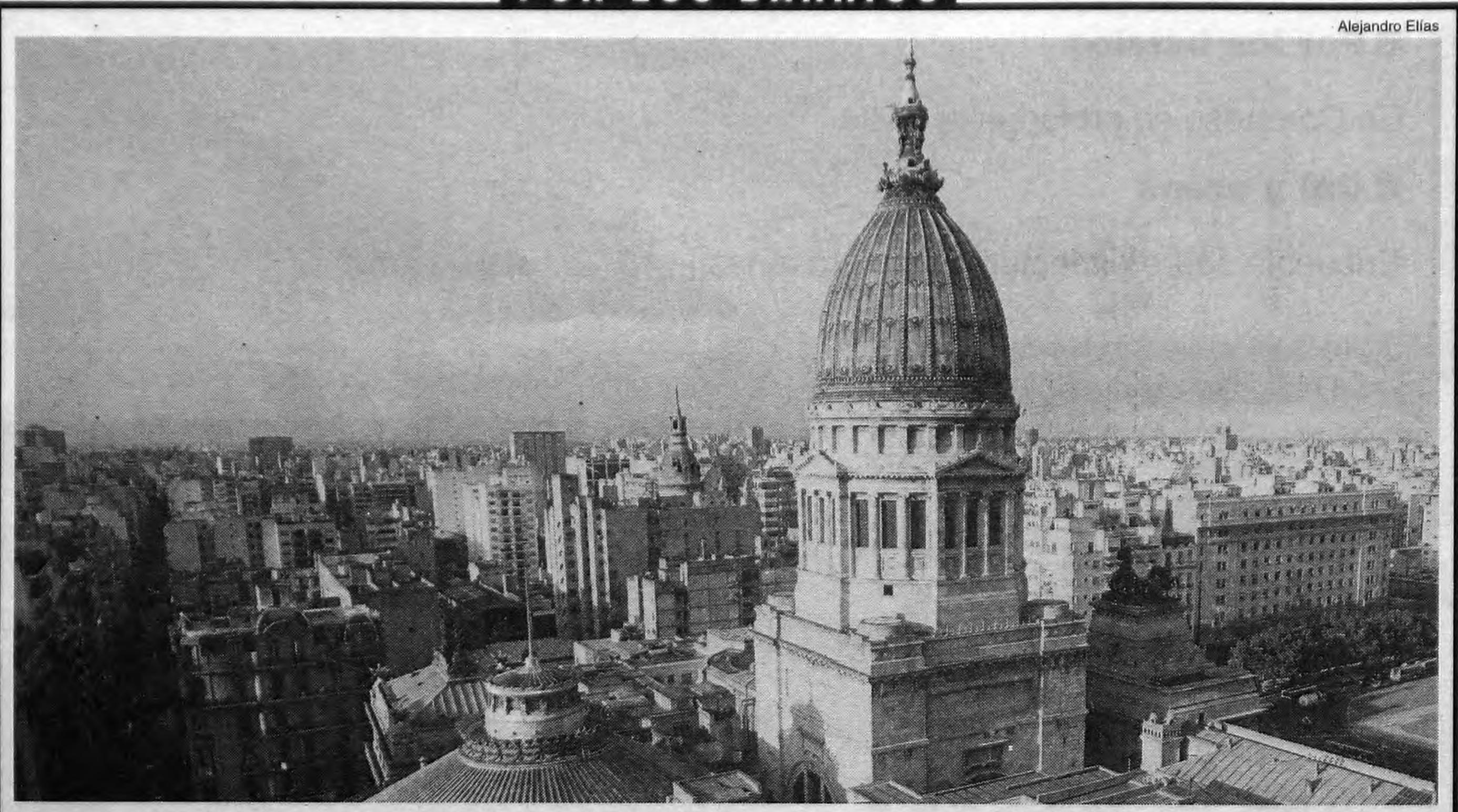
En Congreso se prolonga la crisis

■ Cal y arena

Encuesta sobre expectativas empresarias



El boom de la construcción de edificios en torre para vivienda parece haber tocado un techo en Capital. No hay terrenos disponibles. Pero, además, las condiciones del mercado obligan a recalcular costos y beneficios.



LA CONTRACCION ES MÁS DURA QUE EN OTRAS ZONAS DE LA CAPITAL

La crisis se instaló en Congreso

m² Por Claudio Zlotnik

Congreso es uno de los barrios que más está sufriendo la crisis. Las ventas de inmuebles se encuentran entre 30 y 40 por ciento por debajo a las de hace un año, a pesar de las rebajas en los valores de las propiedades. Las inmobiliarias de la zona adjudican la contracción del mercado a que el barrio es uno de los grandes receptores de la población de menores recursos. Justamente, a aquellos a quienes golpea la mayor dureza que están imponiendo los bancos para otorgar créditos hipotecarios.

"Los barrios periféricos, aquellos que son elegidos por la clase baja y media-baja, son los que más sufren la crisis. Para peor, Congreso dejó de ser un buen polo de atracción desde que se desató la ola de inseguridad. En la zona hay muchos asaltos", comentó a m2 Néstor Walenten, de la inmobiliaria homónima.

Los precios en Congreso bajaron hasta un 20 por ciento de un año a esta parte. Y el valor del metro cuadrado en un departamento usado es uno de los más baratos de la Capital: se consigue en 700 u 800 pesos. "Pareciera como si en el barrio la recesión fuera más dura que en el resto. Hay movimiento, la gente viene y pregunta, pero la oferta es grande y el público demora las decisiones. Hay temor a endeudarse y los bancos están reacios a prestar", sugirió a su vez Miguel Angel Damico, dueño de la inmo-

Valores en Congreso

VENTAS

Un ambiente	\$ 20 a
D	30.000
Dos ambientes	\$ 30 a 40.000
Tres ambientes	
	60.000

ALQUILERES

Un ambiente	\$ 250 a
Dos ambientes	300 \$ 320 a
Tres ambientes	380
i i es ambientes	550

Fuente: Inmobiliarias Walenten y Damico.

biliaria Damico. Por su parte, Marta del Campo, de la inmobiliaria Rivero, admitió que, paradójicamente, la llegada de la democracia perjudicó a la zona. "La gente de otros barrios no tiene en cuenta a Congreso. Huye de los ruidos molestos y los problemas que generan las continuas marchas de protesta que se organizan frente al Parlamento", acotó.

En Congreso se construye poco y nada. La gran mayoría de los inmuebles son antiguos y no hay terrenos aptos para levantar edificios. En el último año y medio apenas se contabilizó un solo emprendimiento de envergadura. Está ubicado en la esquina de la avenida Rivadavia y Paraná, donde alguna vez funcionó el Ministerio de Trabajo. El edificio de diez pisos se recicló a nuevo y durante el último verano empezó a ser ocupado por las familias.

Al contrario de lo que sucede en el mercado de las viviendas familiares, el negocio de los inmuebles comerciales funciona a pleno. Roberto Paredes, de Paredes Group, señaló a este suplemento que existe un gran interés de las grandes marcas por instalarse en la zona. "Para los comerciantes, este es un

buen momento para comprar. Se consiguen buenos precios. En los últimos tiempos, los negocios dedicados a la gastronomía pisaron fuerte en Congreso", apuntó Paredes.

El área más buscada del barrio se ubica desde Rivadavia hacia el lado de la avenida Corrientes: El cordón comercial funciona como un atractivo, a diferencia de lo que sucede de Rivadavia hacia el lado de la avenida Belgrano, donde prácticamente no hay negocios. "Quizás lo más rescatable del barrio radica en las buenas conexiones que permite la gran circulación de colectivos y la cercanía con el micro y macrocentro. A eso se debió el enorme flujo de gente que antes vivía en el sur del conurbano bonaerense y decidió mudarse a

Congreso", añadió Damico.

"Confío en que la llegada de nuevos locales comerciales haga más competitivo al barrio. Espero que no nos topemos con otro sacudón de la crisis. Yo noto que los inversores tienen interés de instalarse en la zona. Ojalá se cumpla", remató Paredes.

propiedades horizontales en edificios en torre le escapa a la tónica recesiva del mercado, pero a corto plazo escaseará la oferta en este segmento. Hay muy pocos edificios en construcción, circunstancia que los operadores adjudican a la falta de terrenos disponibles. Pero también hay un fenómeno de recomposición de precios, a la baja, del mercado, que obliga a los constructores a afinar sus cálculos de costos y beneficios.

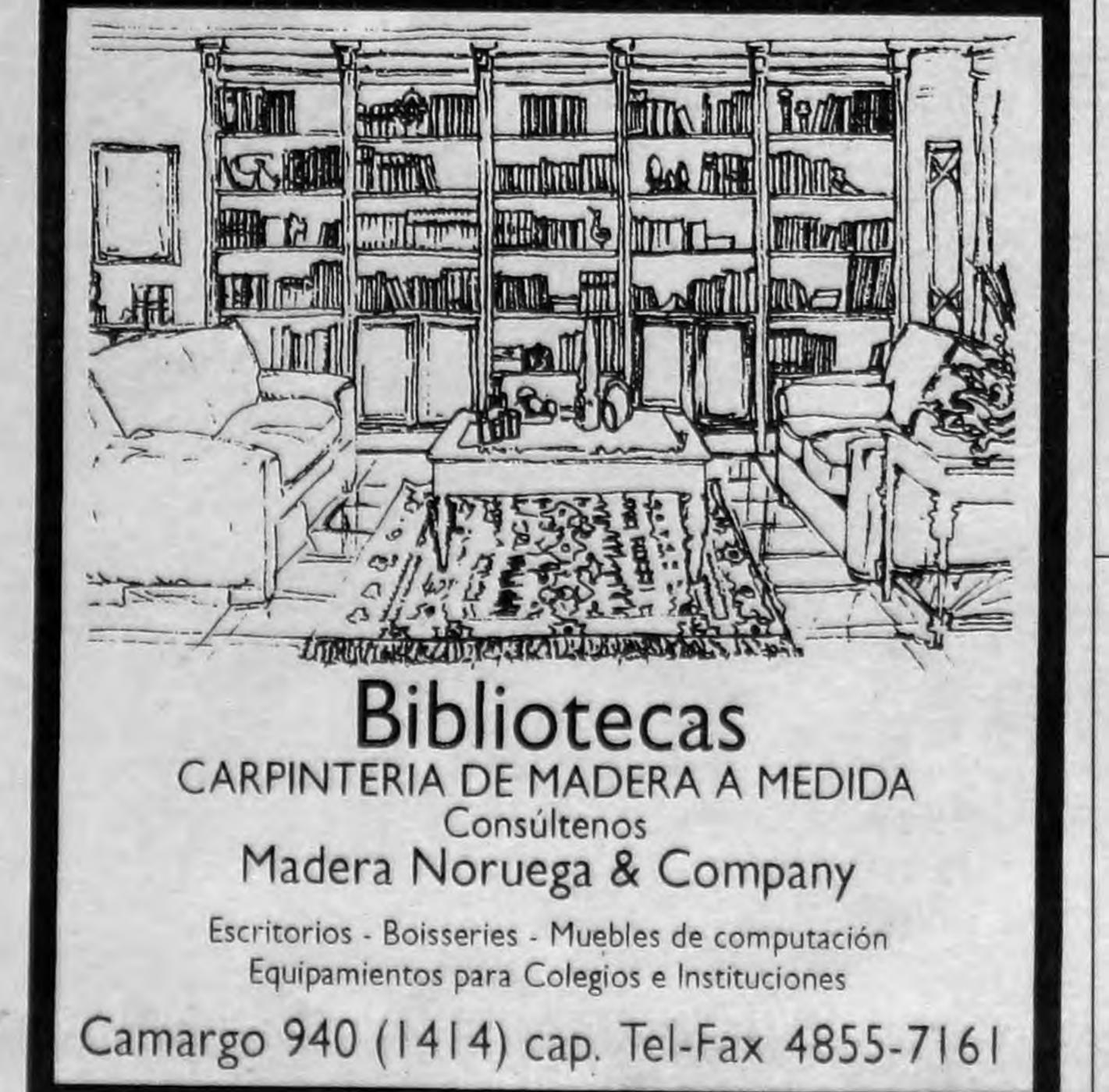
La venta de

m² Por Aldo Garzón

El mercado le está poniendo límites a los valores con que se manejan algunos agentes inmobiliarios. Esto se verifica especialmente en materia de edificios a estrenar. Más de un constructor está rehaciendo sus cálculos en estos momentos, para que la relación entrecosto y beneficio sea la más adecuada. Según dice Ricardo Alonso, vicepresidente de la Cámara Inmobiliaria, "lo que se sobretasa no se vende". Y, realmente, no se vende tanto como se pretende.

Es más, según datos de la Universidad Argentina de la Empresa buena parte de los operadores de mercado estima que la actividad de éste será más baja en 1999 respecto del año pasado y que "los precios continuarán disminuyendo" En esta situación influye no sólo la quimera de querer vender por encima de las posibilidades reales de público, sino también factores mucho más efectivos, como el aumento del costo del crédito hipotecario y una marcada retracción de la demanda.

Sin embargo, es posible encontrar cierto optimismo en algunos agentes inmobiliarios. Roberto Lanusse cuya familia está en las dos puntas







Tecnología en Pinturas de Máxima Calidad.



ADQUIERA ESTOS PRODUCTOS EN SU PINTURERIA AMIGA

Industrias Químicas Fassi SRL - ROMA 1744 (1650) Villa Maipú San Martín - Prov. de Bs.As. Tel /Fax 4753-0924 4713-1714

HAY DEMANDA, PERO FALTAN TERRENOS

torres ya pasó

El furor de las



LA CONTRACCION ES MÁS DURA QUE EN OTRAS ZONAS DE LA CAPITAL.

La crisis se instaló en Congreso

m² Por Claudio Zlotnik

Congreso es uno de los barrios que más está sufriendo la crisis. Las ventas de inmuebles se encuentran entre 30 y 40 por ciento por debajo a las de hace un año, a pesar de las rebajas en los valores de las propiedades. Las inmobiliarias de la zona adjudican la contracción del mercado a que el barrio es uno de los grandes receptores de la población de menores recursos. Justamente, a aquellos a quienes golpea la mayor dureza que están imponiendo los bancos para otorgar créditos hipotecarios.

"Los barrios periféricos, aquellos que son elegidos por la clase baja y media-baja, son los que más sufren la crisis. Para peor, Congreso dejó de ser un buen polo de atracción desde que se desató la ola de inseguridad. En la zona hay muchos asaltos", comentó a m2 Néstor Walenten, de la inmobiliaria homónima.

Los precios en Congreso bajaron hasta un 20 por ciento de un año a esta parte. Y el valor del metro cuadrado en un departamento usado es uno de los más baratos de la Capital: se

cesión fuera más dura que en el resto. Hay movimiento, la gente viene y pregunta, pero la oferta es grande y el público demora las decisiones. Hay temor a endeudarse y los bancos están reacios a prestar", sugirió a su vez Miguel Angel Damico, dueño de la inmo-

Valores en Congreso

VENTAS

Un ambiente \$ 20 a Dos ambientes \$ 30 a Tres ambientes \$ 45 a 60.000

ALQUILERES

Un ambiente \$ 250 a Dos ambientes \$ 320 a Tres ambientes \$ 400 a

Fuente: Inmobiliarias Walenten y

consigue en 700 u 800 pesos. "Pa- biliaria Damico. Por su parte, buen momento para comprar. reciera como si en el barrio la re- Marta del Campo, de la inmobi- Se consiguen buenos precios. liaria Rivero, admitió que, paradójicamente, la llegada de la de- gocios dedicados a la gastronomocracia perjudicó a la zona. "La gente de otros barrios no tiene en so", apuntó Paredes. cuenta a Congreso. Huye de los ruidos molestos y los problemas que generan las continuas marchas de protesta que se organizan frente al Parlamento", acotó.

En Congreso se construye poco y nada. La gran mayoría de los inmuebles son antiguos y no hay terrenos aptos para levantar edificios. En el último año y medio apenas se contabilizó un solo emprendimiento de envergadura. Está ubi- nexiones que permite la gran cado en la esquina de la avenida circulación de colectivos y la Rivadavia y Paraná, donde alguna cercanía con el micro y macrovez funcionó el Ministerio de Tra- centro. A eso se debió el enorbajo. El edificio de diez pisos se me flujo de gente que antes virecicló a nuevo y durante el últi- vía en el sur del conurbano bomo verano empezó a ser ocupado por las familias.

Al contrario de lo que sucede en el mercado de las viviendas familiares, el negocio de los inmuebles comerciales funciona a pleno. Ro- Espero que no nos topemos con berto Paredes, de Paredes Group, otro sacudón de la crisis. Yo señaló a este suplemento que exis- noto que los inversores tienen te un gran interés de las grandes interés de instalarse en la zona. marcas por instalarse en la zona. Ojalá se cumpla", remató Pa-"Para los comerciantes, este es un redes.

En los últimos tiempos, los nemía pisaron fuerte en Congre-El área más buscada del ba-

rrio se ubica desde Rivadavia hacia el lado de la avenida Corrientes: El cordón comercial funciona como un atractivo, a diferencia de lo que sucede de Rivadavia hacia el lado de la avenida Belgrano, donde prácticamente no hay negocios. "Quizás lo más rescatable del barrio radica en las buenas conaerense y decidió mudarse a Congreso", añadió Damico.

"Confío en que la llegada de nuevos locales comerciales haga más competitivo al barrio.

muebles de diseño

moderno simple básico

Tecnología

en Pinturas

de Máxima

Calidad.

ADQUIERA ESTOS PRODUCTOS EN SU PINTURERIA AMIGA

Industrias Químicas Fassi SRL - ROMA 1744 (1650) Villa Maipú

San Martín - Prov. de Bs.As. Tel /Fax 4753-0924 4713-1714

003100

La venta de propiedades horizontales en edificios en torre le escapa a la tónica recesiva del mercado, pero a corto plazo escaseará la oferta en este segmento. Hay muy pocos edificios en construcción, circunstancia que los operadores adjudican a la falta de terrenos disponibles. Pero también hay un fenómeno de recomposición de precios, a la baja, del mercado, que obliga a los constructores a afinar sus cálculos de costos y beneficios.

m² Por Aldo Garzón

El mercado le está poniendo límites a los valores con que se manejan algunos agentes inmobiliarios. Esto se verifica especialmente en materia de edificios a estrenar. Más de un constructor está rehaciendo sus cálculos en estos momentos, para que la relación entre costo y beneficio sea la más adecuada. Según dice Ricardo Alonso, vicepresidente de la Cámara Inmobiliaria, "lo que se sobretasa no se vende". Y, realmente, no se vende tanto como se pretende.

Es más, según datos de la Universidad Argentina de la Empresa, buena parte de los operadores del mercado estima que la actividad de éste será más baja en 1999 respecto del año pasado y que "los precios continuarán disminuyendo". En esta situación influye no sólo la quimera de querer vender por encima de las posibilidades reales del público, sino también factores mucho más efectivos, como el aumento del costo del crédito hipotecario y una marcada retracción de la de-

Sin embargo, es posible encontrar cierto optimismo en algunos agentes inmobiliarios. Roberto Lanusse, cuya familia está en las dos puntas truye y la otra vende, aseguró a m2 escándalos protagonizados en el ex ñalarse quizá los de Balvanera. Pa- Lo normal es que el valor del te- la consiguiente merma en la rentaque las transacciones han aumenta- Concejo Deliberante de la ciudad ra las torres en construcción en esa rreno se fije en el 10 por ciento del bilidad del propietario del edificio. do desde marzo, luego del período debido al otorgamiento de permi- zona, el valor de los departamentos precio esperado de venta del edifide incertidumbre que siguió a la de- sos de construcción en terrenos no de dos ambientes es de alrededor de cio por construir. Si sobre un terre- según la Cámara Inmobiliaria se sivaluación brasileña. En junio del habilitados para levantar propiedad 50 mil dólares. Los precios de lista año 2000, Lanusse Propiedades en- horizontal. Quizás lo que se esté para 3 y 4 ambientes son de 68 mil tregará la Torre Jardín que se cons- dando sea un sinceramiento en es- y 90 mil dólares, respectivamente. truye en Sarmiento y Medrano, en ta materia.

buen nivel de reservas. En un sentido similar se pronunpartamentos en los últimos 15 díble a cualquier bolsillo, ya que el metro cuadrado está allí en un rango de entre 1100 y 1800 dólares.

Para Lanusse, "lo peor del temdos modos, que el año pasado ha-

te punto, vale la pena recordar los Como precios promedio, podría se- modo el costo del terreno.

el barrio de Almagro, y ya tiene un nusse, la principal dificultad para concretar las ventas es la calificació el ingeniero Perelmuter, de ción, por parte de las empresas ori- ta, las constructoras esperan una Nuevo Milenio. Del edificio en to- ginantes de hipotecas, de la capa- rentabilidad que, según Alonso, es- por metro cuadrado edificado. rre que se levanta en la avenida cidad de pago del potencial com- tá en el orden del 23 al 28 por cien-Congreso, barrio de Núñez, pudo prador. Son los bancos los que re- to sobre la inversión realizada. Pe- cidencia del terreno en el costo es vender el 60 por ciento de los de- curren a esas calificadoras a la ho- ro últimamente han tenido que ra de tener que otorgar un crédito ajustar sus números, principalmenas. Es una construcción no accesi- hipotecario. Ya no basta con de- te porque, debido a la caída de la Crespo, de 150 a 200 en Belgrano, mostrar que se podrá cancelar la demanda, tienen mayores costos filos ingresos, sino que se exige estar "blanqueado" en el sistema im-

Lanusse dice que, después del

En estos momentos, según La- Rentabilidad

Por cada edificio que se levancuota con el 25 o 30 por ciento de jos en relación con lo que efectivamente perciben.

Para el precio del terreno, la clave es el valor final del inmueble que se busca casi siempre para los plase proyecta construir sobre él. Ese susto por lo de Brasil, "las construc- valor de venta, por su parte, está poral ha pasado". Reconoce, de to- toras están de vuelta". La oferta ac- determinado por las condiciones tual de edificios en torre arranca, del lugar. Si se trata de la construc-

no determinado se proyecta cons- túa entre 420 y 430 dólares el metruir 1000 metros cuadrados de edi- tro cuadrado. Esto, en promedio, ya ficio para venderlo a 1500 dólares que esa cifra puede superar los 500 el metro cuadrado y obtener así 1,5 dólares si se trata de una construcmillón de dólares, entonces el terre- ción que incluye la instalación de no valdrá 150 mil dólares y la inci- toilettes y otros elementos adiciodencia del terreno en el costo de la nales al inmueble desnudo. construcción será de 150 dólares.

De acuerdo con Alonso, esa inactualmente de entre 80 y 100 dólares por metro cuadrado en Villa Flores o Caballito, y de 250 a 300 dólares en Recoleta, por tomar algunos barrios representativos. Una incidencia de 80 dólares es la que nes oficiales de vivienda, de manera de poder vender a 750 u 800 dólares el metro cuadrado.

Es muy difícil salir de este esquema con algún éxito. Si ante la escasez de terrenos se acude a una

rá por el examen del mercado, con

En cuanto al costo de edificación.

Sillas

- Sillones - Carros

- Escritorios

- Módulos

Av. Boedo 1938/42 Capital Federal Telefax: (011) 4923-3000

bía más proyectos de construcción por supuesto, de proyectos de un ción, ésta cuesta lo mismo en Made torres para vivienda y que una par de años atrás. Si mejorara la de- taderos que en Recoleta. Pero code las dificultades actuales es la es- manda, podría evitarse un hueco en mo el inmueble se venderá a muy incidencia mayor, lo que se conscasez de terrenos en oferta. En es- la oferta para dentro de dos años. distinto precio, variará del mismo truya estará sobretasado y no pasa-

ESTO ES QUE NO TE CUESTA NADA. Y ESTO ES BANCO HIPOTECARIO, QUE ES TENER EL MEJOR ASESORAMIENTO,

ES ACCEDER A LOS MEJORES CREDITOS, ES TENER TU CASA PROPIA. Y TODO AL LADO DE UN 0-800, ES QUE NO TE CUESTA NADA.



BANCO HIPOTECARIO

Nuestra casa.

2 Sábado 17 de abril de 1999

Bibliotecas

CARPINTERIA DE MADERA A MEDIDA

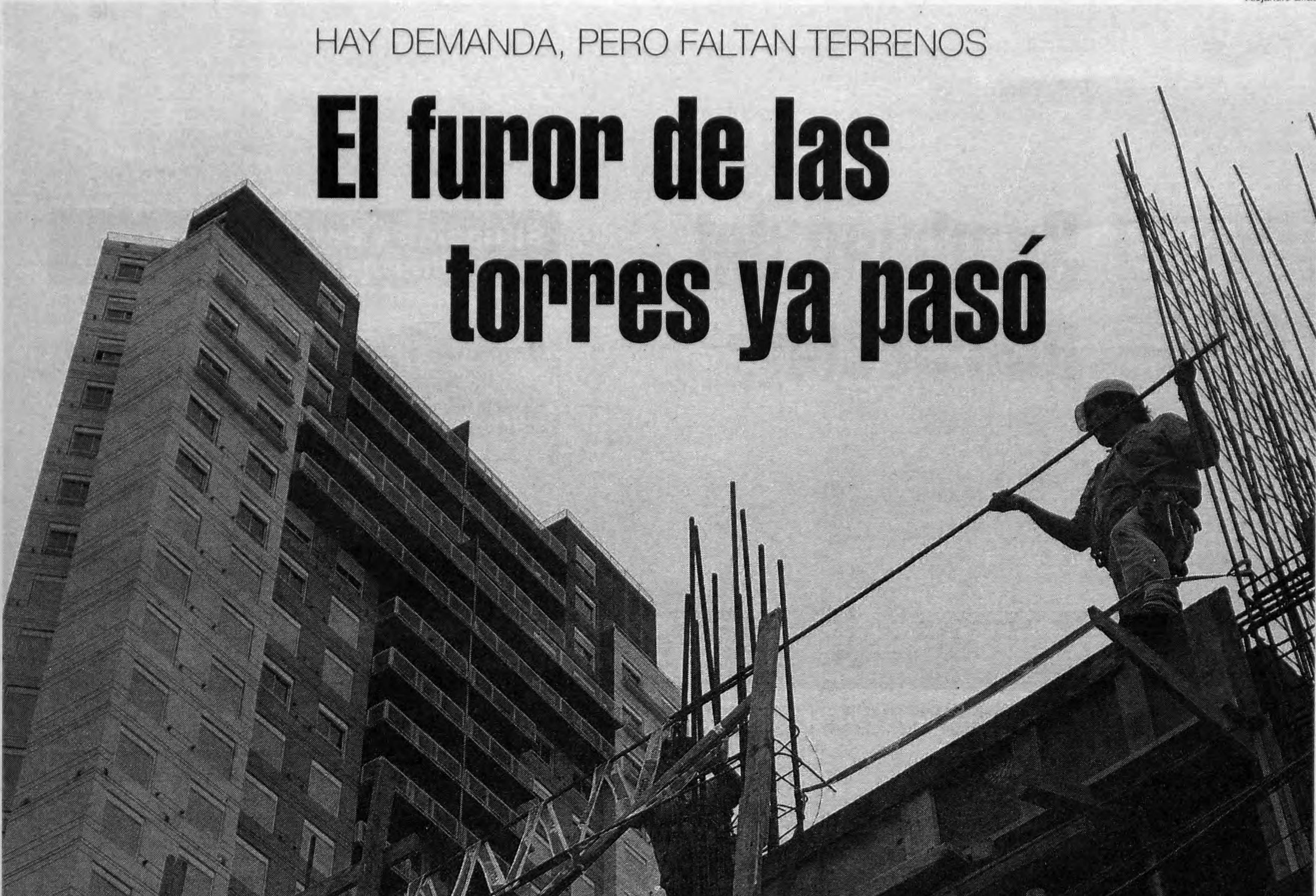
Consúltenos

Madera Noruega & Company

Escritorios - Boisseries - Muebles de computación

Equipamientos para Colegios e Instituciones

Camargo 940 (1414) cap. Tel-Fax 4855-7161



del negocio, ya que una parte construye y la otra vende, aseguró a m2 que las transacciones han aumentado desde marzo, luego del período de incertidumbre que siguió a la devaluación brasileña. En junio del año 2000, Lanusse Propiedades entregará la Torre Jardín que se construye en Sarmiento y Medrano, en el barrio de Almagro, y ya tiene un buen nivel de reservas.

En un sentido similar se pronunció el ingeniero Perelmuter, de Nuevo Milenio. Del edificio en torre que se levanta en la avenida Congreso, barrio de Núñez, pudo vender el 60 por ciento de los departamentos en los últimos 15 días. Es una construcción no accesible a cualquier bolsillo, ya que el metro cuadrado está allí en un rango de entre 1100 y 1800 dólares.

Terrenos

Para Lanusse, "lo peor del temporal ha pasado". Reconoce, de todos modos, que el año pasado había más proyectos de construcción de torres para vivienda y que una de las dificultades actuales es la escasez de terrenos en oferta. En es-

te punto, vale la pena recordar los escándalos protagonizados en el ex Concejo Deliberante de la ciudad debido al otorgamiento de permisos de construcción en terrenos no habilitados para levantar propiedad horizontal. Quizás lo que se esté dando sea un sinceramiento en esta materia.

En estos momentos, según Lanusse, la principal dificultad para concretar las ventas es la calificación, por parte de las empresas originantes de hipotecas, de la capacidad de pago del potencial comprador. Son los bancos los que recurren a esas calificadoras a la hora de tener que otorgar un crédito hipotecario. Ya no basta con demostrar que se podrá cancelar la cuota con el 25 o 30 por ciento de los ingresos, sino que se exige estar "blanqueado" en el sistema impositivo.

Lanusse dice que, después del susto por lo de Brasil, "las constructoras están de vuelta". La oferta actual de edificios en torre arranca, por supuesto, de proyectos de un par de años atrás. Si mejorara la demanda, podría evitarse un hueco en la oferta para dentro de dos años.

Como precios promedio, podría señalarse quizá los de Balvanera. Para las torres en construcción en esa zona, el valor de los departamentos de dos ambientes es de alrededor de 50 mil dólares. Los precios de lista para 3 y 4 ambientes son de 68 mil y 90 mil dólares, respectivamente.

Rentabilidad

Por cada edificio que se levanta, las constructoras esperan una rentabilidad que, según Alonso, está en el orden del 23 al 28 por ciento sobre la inversión realizada. Pero últimamente han tenido que ajustar sus números, principalmente porque, debido a la caída de la demanda, tienen mayores costos fijos en relación con lo que efectivamente perciben.

Para el precio del terreno, la clave es el valor final del inmueble que se proyecta construir sobre él. Ese valor de venta, por su parte, está determinado por las condiciones del lugar. Si se trata de la construcción, ésta cuesta lo mismo en Mataderos que en Recoleta. Pero como el inmueble se venderá a muy distinto precio, variará del mismo

modo el costo del terreno.

Lo normal es que el valor del terreno se fije en el 10 por ciento del precio esperado de venta del edificio por construir. Si sobre un terreno determinado se proyecta construir 1000 metros cuadrados de edificio para venderlo a 1500 dólares el metro cuadrado y obtener así 1,5 millón de dólares, entonces el terreno valdrá 150 mil dólares y la incidencia del terreno en el costo de la construcción será de 150 dólares. por metro cuadrado edificado.

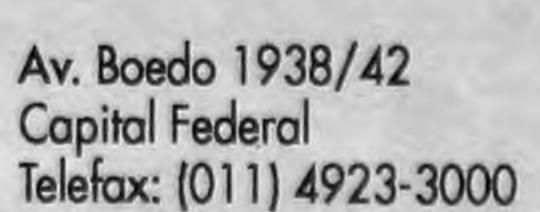
De acuerdo con Alonso, esa incidencia del terreno en el costo es actualmente de entre 80 y 100 dólares por metro cuadrado en Villa Crespo, de 150 a 200 en Belgrano, Flores o Caballito, y de 250 a 300 dólares en Recoleta, por tomar algunos barrios representativos. Una incidencia de 80 dólares es la que se busca casi siempre para los planes oficiales de vivienda, de manera de poder vender a 750 u 800 dólares el metro cuadrado.

Es muy difícil salir de este esquema con algún éxito. Si ante la escasez de terrenos se acude a una incidencia mayor, lo que se construya estará sobretasado y no pasará por el examen del mercado, con la consiguiente merma en la rentabilidad del propietario del edificio.

En cuanto al costo de edificación, según la Cámara Inmobiliaria se sitúa entre 420 y 430 dólares el metro cuadrado. Esto, en promedio, ya que esa cifra puede superar los 500 dólares si se trata de una construcción que incluye la instalación de toilettes y otros elementos adicionales al inmueble desnudo.

ARCHIVOS ACTIVOS

- Sillas
- Sillones
- Carros
- Escritorios
- Módulos



ESTO ES QUE NO TE CUESTA NADA.

Y ESTO ES BANCO HIPOTECARIO, QUE ES TENER EL MEJOR ASESORAMIENTO, ES ACCEDER A LOS MEJORES CREDITOS, ES TENER TU CASA PROPIA. Y TODO AL LADO DE UN 0-800, ES QUE NO TE CUESTA NADA.



BANCO HIPOTECARIO

Nuestra casa.

La última encuesta inmobiliaria del Instituto de Economía de la Universidad Argentina de la Empresa deja poco margen para el optimismo. Casi todos los indicadores apuntan hacia abajo. Además, son el resultado de opiniones recabadas, como mucho, a principios de abril, de manera que no tienen la excusa de los sofocones del verano.

El 74 por ciento de los operadores del mercado consultados señaló que entre fines de marzo y principios de abril de este año se vendieron menos departamentos a estrenar que en igual período del '98. En el caso de las unidades usadas, la caída en las ventas afectó al 85 por ciento de los encuestados. Un comportamiento similar se observa en el mercado de las casas, ya que el 74 por ciento de los consultados dijo haber colocado menos propiedades usadas y el 70 por ciento dio similar respuesta en relación a las unidades nuevas. Apenas entre un 2 y un 6 por ciento de los operadores inmobiliarios manifestó haber verificado mayores ventas que el año pasado.

Tampoco pareciera que esta tendencia fuera a revertirse en lo inmediato, a juzgar por las perspectivas que señalan los encuestados por la UADE. Una clara mayoría espera una evolución estable del mercado, es decir, manteniendo la retracción respecto del año pasado. En el rubro Departamentos, así lo indica el 60 por ciento de las respuestas sobre perspectivas de ventas de unidades usadas, y el 48 por ciento de las referidas a propieda-

Sombras del atandecer



Perspectivas a la baja en ventas de departamentos nuevos.

La retracción inmobiliaria seguirá en los próximos meses, según una encuesta.

des nuevas. Pero un significativo 34 por ciento para "usados" y 36 por ciento para "nuevos", opinó que el mercado mantendrá la tendencia a la baja en las ventas. En el rubro "Casas" se evidencian similares perspectivas: 52 por ciento de respuestas de evolución estable y 42 por ciento "en baja" para unidades nuevas, y 62 por ciento "estable" y 38 por ciento "en baja" para las usadas.

Dado el comportamiento actual y esperado de la demanda, no sorprende que los operadores esperen mayoritariamente que los precios del mercado se manifiesten en baja en los próximos meses. El 72 por ciento de los encuestados asume que bajarán los precios de las casas usadas, proporción que baja al 56 por ciento al referirse a las casas a estrenar. El 60 por ciento, en tanto, observó la misma perspectiva en los precios de los departamentos usados, y el 55 por ciento da la misma respuesta en relación a los departamentos nuevos. Ninguna inmobiliaria consultada dijo esperar alzas de precios en departamentos a estrenar o usados, ni en casas nuevas. El análisis de la encuesta de la UA-DE permite observar que el mercado inmobiliario tiende a recostarse sobre el negocio de las viviendas en alquiler, conforme al comporta-

Situación y perspectivas inmobiliarias

Fines de marzo/principios de abril de 1999

Demanda y precios de Departamentos

Usados Nuevos La venta de unidades, respecto de igual época del año pasado, es:

Más baja	74%	Más baja	85%
Similar	20%	Similar	11%
Más elevada	a 6%	Más elevada	4%

Perspectivas: La venta de unidades evolucionará:

En baja	36%	En baja	34%
Estable	46%	Estable	60%
En alza	18%	En alza	6%

Perspectivas: Los precios evolucionarán:

En baja 55%	En baja	60%
Estables 45%	Estables	40%
En alza 0%	En alza	0%

Demanda y precios de Casas

Más baja	70%	Más baja	74%
Similar	28%	Similar	24%
Más elevada		Más elevada	2%
En baja Estable	52%	En baja Estable	62%
En alza	6%	En alza	0%

0%

miento de la demanda. El 63 por ciento de los consultados respondió que este mercado está crecien-

En alza

La crisis cambiaria brasileña no le salió gratis a la Argentina. El sector inmobiliario acusó el impacto por el lado de los créditos hipotecarios, que son el lubricante que mantiene en marcha la maquinaria de ventas. El 83 por ciento de las firmas consultadas por la UADE señaló que una de las con-

secuencias directas de la devaluación del real y las consiguientes perturbaciones del mercado financiero local fue el aumento del costo del crédito hipotecario. En segundo término se mencionó la caída de la demanda, y en tercer lugar la mayor incidencia de los costos fijos ante la disminución de las operaciones. Estas tres consecuencias de la crisis brasileña fueron mencionadas por más del 70 por ciento de los encuestados.

0%

En alza

Efectos de la crisis brasileña

Tópicos del negocio afectados Porcentaje de En orden de importancia: respuestas que • los mencionaron . Aumento del costo del crédito hipotecario 83% 2. Disminución de la demanda de viviendas 77% 3. Mayor incidencia de los costos fijos ante 71% la disminución de operaciones 4. Renuencia de los demandantes a tomar crédito hipotecario 69% 5. Disminución de la demanda de locales 60% comerciales 6. Menor disponibilidad de crédito hipotecario 57% 7. Disminución de la demanda de oficinas 54% ¿Se están alquilando más viviendas? 63%

THABITAT

GUIA DEL HOGAR - CONFORT Y CONSTRUCCION

Del Parque Protecciones de balcones

- Cerramientos de piscinas Rejas • Techos en policarbonato
 - Herrería en general

PRESUPUESTOS SIN CARGO Tel-Fax 4734-0368 **ALFOMBRAMIENTO LAVALLE** ✓ Alfombras de alto tránsito ✓ Solicite presupuesto sin cargo ✓ Tarjetas de crédito

Lavalle 2902 - Capital Federal - Tel/Fax: 4864-5705



SVIDRIOS & SERVICIOS S.A.

Un nuevo concepto en servicio y calidad

Stephenson 2820 (Triunvirato al 2800) Cap. Fed. Líneas rotativas 555-0204 Fax: 555-0804



Viamonte 2982 5° P. Of. 19 Capital Federal Tel/Fax: 4962- 3495 (líneas rotativas)

HOGAR



IMAGEN & SONYDO

Minicomponentes SONY Videos - Cámaras - Radiograbadores y otros productos SONY - TEAC y LG.

Warnes 302 (1414) Bs. As. Tel. 4854-0027 - Telefax: 4854-0028 E-mail: imáson@movi.com.ar



SOPORTES

TELEVISION Y VIDEO MICROONDAS

DIRECTO DE FABRICA Ideal escuelas, hoteles, clínicas

Tel.: 4777-2216